

GEMEINDE BINZEN

**Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften
„Kandergrund“**

**Erneute Offenlage
gem. § 4a (3) BauGB**

Gemeinde Binzen
Landkreis Lörrach
Satzungen
des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
„Kandergrund“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO BW) hat der Gemeinderat der Gemeinde Binzen die Aufstellung des Bebauungsplans und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung

"Kandergrund"

Am xx.xx.2020 jeweils als Satzung beschlossen:

§ 1
Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- 2. Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 3. Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- 4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358; ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- 5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil.

§ 3 **Bestandteile der Satzungen**

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil M 1 : 500 vom 15.07.2020,
2. den Textlichen Festsetzungen vom 15.07.2020

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

- den Vorschriften im zeichnerischen Teil M 1 : 500,
- den Örtlichen Bauvorschriften vom 15.07.2020 in Textform.

Beigefügt sind:

1. eine Begründung vom 15.07.2020, die sich sowohl auf den Bebauungsplan als auch auf die Örtlichen Bauvorschriften bezieht,
2. eine Schalltechnische Untersuchung des Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans vom 31.01.2019,
3. ein Baugrundgutachten der Ingenieurgruppe Geotechnik vom 02.06.2020 sowie
4. ein Lageplan vom 15.07.2020.

§ 4 **Überlagerung bestehender Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich der Satzung „Kandergrund“ überlagert Teilflächen des Bebauungsplans „Kanderweg“ vom 20.02.2001. Mit Inkrafttreten der Satzung „Kandergrund“ wird der überlagerte Teil der oben genannten Satzung außer Kraft gesetzt.

§ 5 **Ordnungswidrigkeiten**

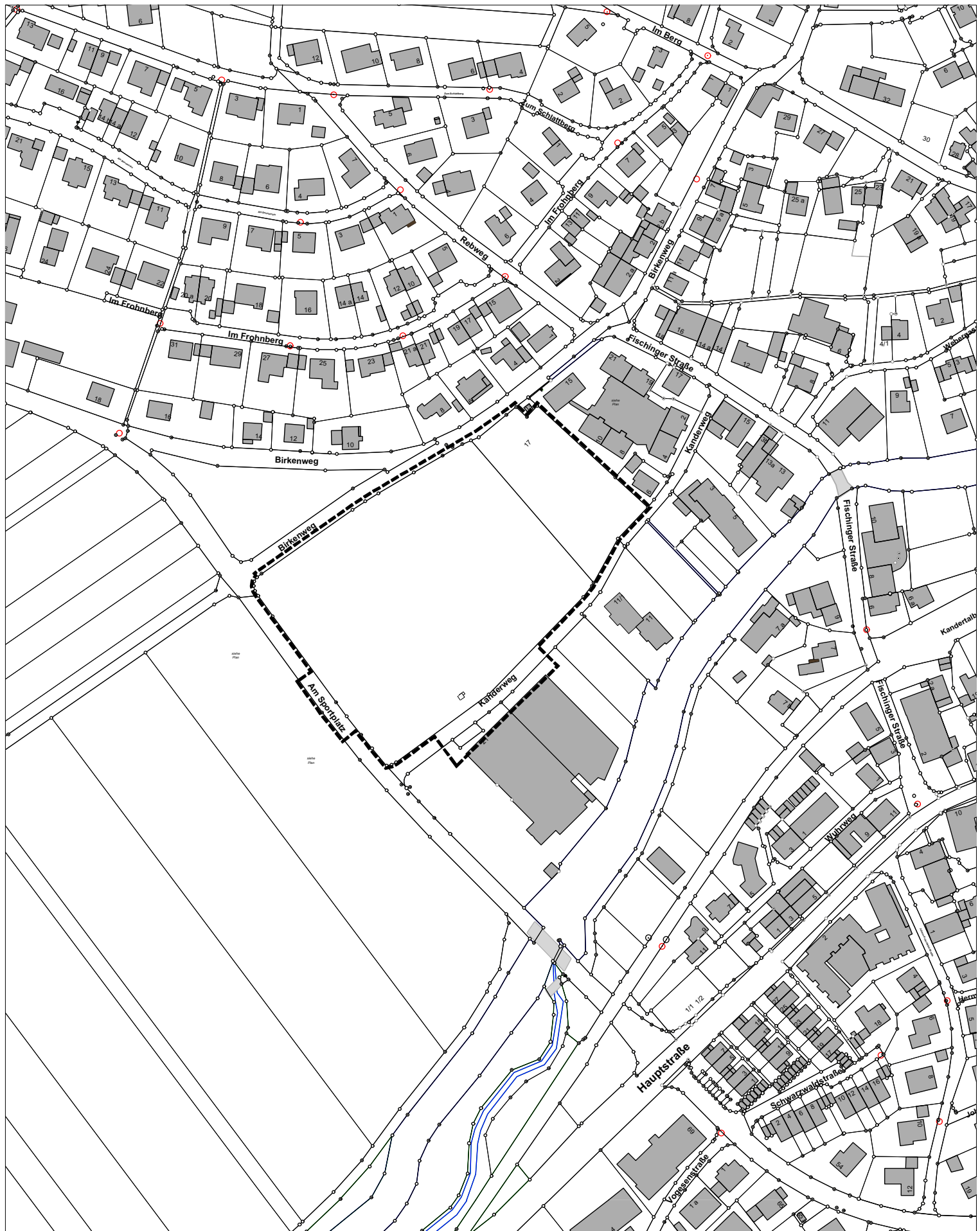
Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt.

§ 6 **Inkrafttreten**

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

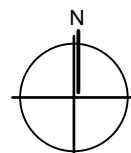
Binzen , den __. __.2020

Andreas Schneucker
Bürgermeister



Gemeinde Binzen
 Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
"Kandergrund"

Abgrenzungslageplan, Stand 15.07.2020

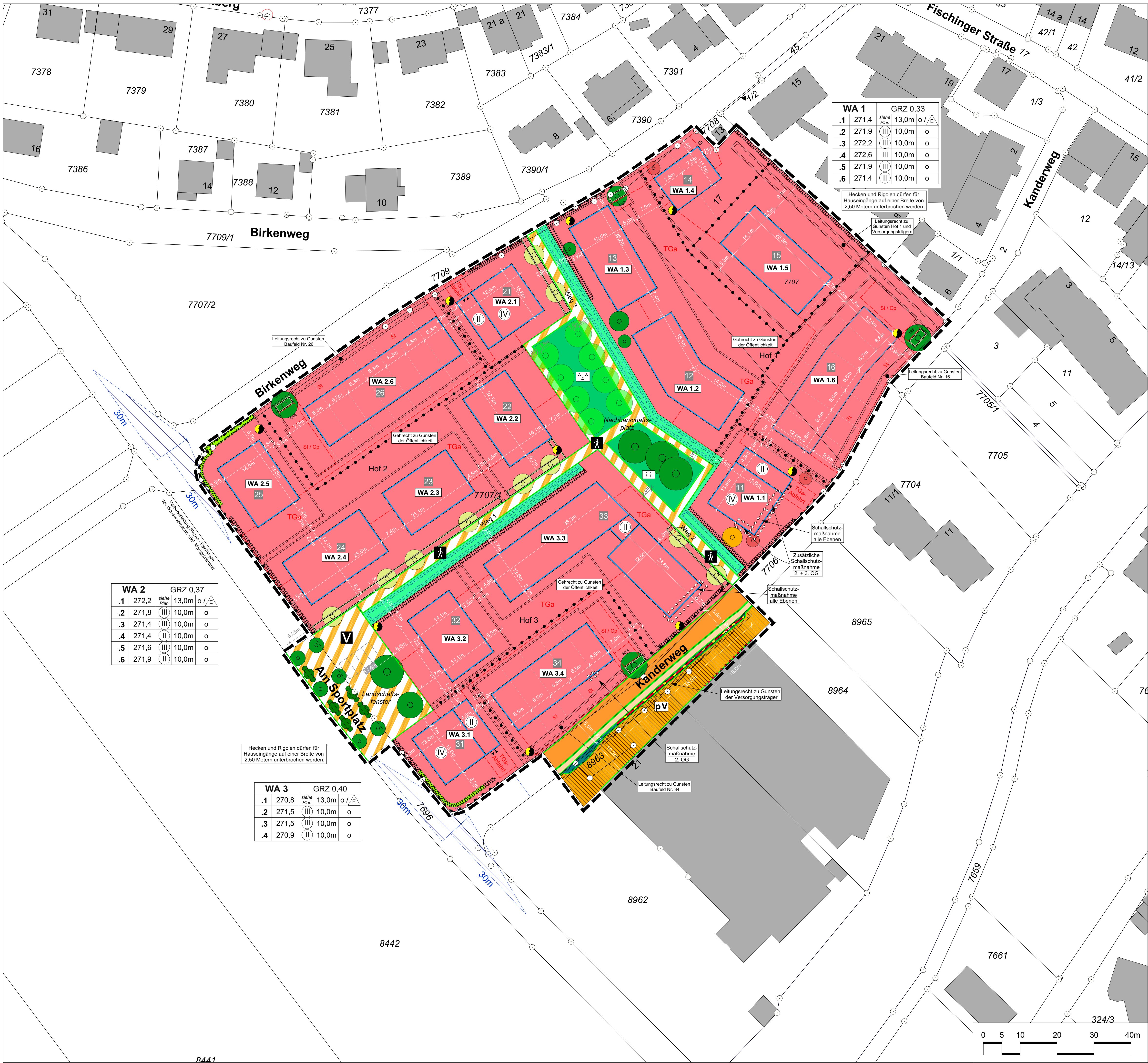


M 1 : 2.000

Plangrundlage 04/2018 | System: UTM



STADTBAU LÖRRACH



Zeichenerklärung

Allgemein

- Bestehendes Gebäude
- Abzubrechendes Gebäude
- Geplantes Gebäude
- Bestehende Flurstücksgrenze und Grenzpunkt
- Entfallende Flurstücksgrenze

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO



Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO



maximale zulässige Grundflächenzahl



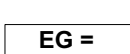
Anzahl Vollgeschosse zwingend (Beispiel)



Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß (Beispiel)



Maximale Höhe baulicher Anlagen (Beispiel)



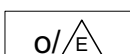
Höhenlage des Erdgeschosses (Rohmaß) in M.ü.NN.



Flächen gleicher Nutzung

Bauweise, Baugrenze

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO



offene Bauweise (o), nur Einzelhäuser (E)



Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Fußgänger



Verkehrsberuhigter Bereich



Einfahrt / Ausfahrt Tiefgarage



Parkplatz



Private Verkehrsfläche



Zufahrtsverbot



Verkehrsgrün

Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:



Spielplatz



Park

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

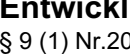


Retentionsflächen

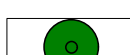
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr.20 und Nr. 25 BauGB



Baum Liste 1 Typ a anpflanzen



Baum Liste 1 Typ b anpflanzen



Baum Liste 1 Typ c anpflanzen



Baum Liste 1 Typ d anpflanzen



Baum Liste 1 Typ e anpflanzen



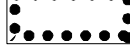
Schnitthecke Liste 2 anpflanzen; Höhe max. 1,20 m



Schnitthecke Liste 2 anpflanzen; Höhe max. 0,80 m



Gräserhecke Liste 2 anpflanzen; Höhe max. 0,80 m



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen



Sichtdreiecke



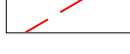
Fläche für Leitungsrechte



Geltungsbereich des Bebauungsplans



Schallschutzwand



Fassadenbereich ohne hinterliegende Aufenthaltsräume



Wandoberfläche mit schallabsorbierenden Eigenschaften



Nummerierung der Baufelder



Zweckbestimmung: Tiefgarage



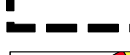
Stellplätze



Fahrad-Abstellflächen



Flächen für Müllentsorgung



TGA



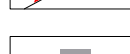
St



Rad



Müll



Zweckbestimmung: Tiefgarage



Stellplätze



Fahrrad-Abstellflächen



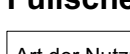
Flächen für Müllentsorgung



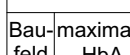
TGA



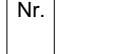
St



Rad



Müll



Zweckbestimmung: Tiefgarage



Stellplätze



Fahrrad-Abstellflächen



Flächen für Müllentsorgung



TGA



St



Rad



Müll



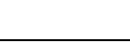
Zweckbestimmung: Tiefgarage



Stellplätze



Fahrrad-Abstellflächen



Flächen für Müllentsorgung



TGA



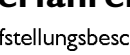
St



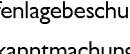
Rad



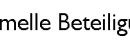
Müll



Zweckbestimmung: Tiefgarage



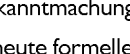
Stellplätze



Fahrrad-Abstellflächen



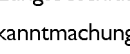
Flächen für Müllentsorgung



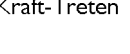
TGA



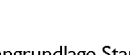
St



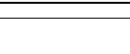
Rad



Müll



Zweckbestimmung: Tiefgarage



Stellplätze



Fahrrad-Abstellflächen

Flächen für Müllentsorgung

Gemeinde Binzen

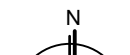
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

"Kandergrund"

Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	am 21.02.2019
Offenlagebeschluss	am 21.02.2019
Bekanntmachung	am 26.02.2019
formelle Beteiligung	vom 11.03.2019 bis 12.04.2019
erneuter Offenlagebeschluss	am 23.07.2020
Bekanntmachung	am 2020
erneute formelle Beteiligung	vom 2020 bis 2020
Satzungsbeschluss	am 2020
Bekanntmachung	am 2020
In-Kraft-Treten	am 2020



M 1 : 500

Stand: 20.07.2020

Schneucker, Bürgermeister

STADTBAU LÖRRACH

Plangrundlage Stand August 2018 | Koordinatensystem: GK

Gemeinde Binzen

Landkreis Lörrach

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Kandergrund“

als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Teil II: Textliche Festsetzungen

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1(5,6) BauNVO

Allgemeines Wohngebiet **WA** (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahme **zulässig** sind (§ 1 (5) BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

2. Höhenlage baulicher Anlagen

§ 9 (3) BauGB

Die Höhenlage der Gebäude wird am Haupteingang der Gebäude als Oberkante Rohfußboden EG in Meter über NN festgesetzt. Abweichungen von +20/-10 cm sind zulässig, wenn die Fußbodenhöhe dadurch nicht unterhalb der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegt (vom Eingang gemessen).

3. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 (2) BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag, die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen, die zwingende Anzahl Vollgeschosse sowie durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA).

3.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige GRZ ist per Eintrag im Lageplan festgesetzt. Diese kann durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen, Tiefgaragen und versiegelte Flächen bis zu einer GRZ von 0,8 (Kappungsgrenze gem. § 19 (4) BauNVO) überschritten werden.

3.2. Baugrenzen

Untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenzen in Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen um 0,5 m überschreiten. Auf den straßenabgewandten Seiten sind Überschreitungen bis zu 1,5 Metern zulässig.

3.3. Vollgeschosse (zwingend)

Die Anzahl Vollgeschosse ist im Planteil festgesetzt.

3.4. Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Die Höhe baulicher Anlagen ist in Bezug auf die festgesetzten Höhen der OK Rohfußboden bis zur Oberkante Dachhaut (Pflanzschüttung, nicht Attika) festgesetzt und wird im Planteil als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung um maximal 1,0 Meter durch untergeordnete technische Aufbauten ist zulässig, sofern diese einen Meter Abstand von der Gebäudekante halten. Geländer und Absturzsicherungen bleiben bei der Ermittlung der HbA außen vor, sofern sie transparent gestaltet sind.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

4.1. Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

In den Gebieten **WA 1.1, 2.1 und 3.1** sind nur Einzelhäuser zulässig.

In den übrigen Gebieten gilt die offene Bauweise.

4.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im Planteil festgesetzten Baugrenzen.

5. Von der LBO abweichende Tiefe der Abstandsflächen

§ 9 (1) Nr. 2a BauGB

Sollte der erforderliche Grenzabstand gemäß der Formel $0,4 \times \text{Höhe}$ einen Wert von mehr 3,00 Metern ergeben, wird dieser bei 3,00 Metern gekappt.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen i.S. §14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude handelt, wie folgt zulässig:

6.1. Carports, Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baufenster zulässig. Garagen sind unzulässig.

In den Gebieten WA 1.6, 2.6 und 3.4 gilt außerdem: sofern das Baufeld mit einer Hausgruppe bebaut wird, ist zwischen Gebäude und Straße nur ein Stellplatz pro Gebäude zulässig; der zweite Stellplatz ist neben der Hausgruppe in der festgesetzten Stellplatzfläche anzuordnen.

6.2. Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 3,0 Metern und einer Fläche von maximal 15 m² zulässig.

6.3. Terrassenüberdachungen sind mit Ausnahme von Markisen im gesamten Plangebiet unzulässig.

6.4. Überdachte Fahrrad-Abstellanlagen sind je Baufenster bis zu einer Größe von 12 m² auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie sich im direkten Umfeld der Gebäude-Eingänge befinden.

6.5. Ausschließlich in den Gebieten WA 1.6, 2.6 und 3.4 sind sonstige Nebenanlagen (z.B. Sichtschutzwände) mit Ausnahme von Stellplätzen i.S. §14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.6. Wärmepumpen, Lüftungsanlagen und Klimageräte sind mit baulichen Anlagen zu gruppieren (z.B. Hauptgebäude, Schuppen).

7. Von Bebauung und Nebenanlagen freizuhaltende Sichtflächen

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die Bereiche der Einmündungen in die Straße „Am Sportplatz“ sind die im Planteil festgesetzten Sichtflächen von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen mit mehr als 0,8 m Höhe über Straßenniveau freizuhalten.

8. Verkehrsflächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

8.1. Im Lageplan werden öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

8.2. In den im Planteil gekennzeichneten Bereichen sind Grundstückszu- und -ausfahrten von bzw. in den Kanderweg, Birkenweg sowie Am Sportplatz nicht zulässig.

9. Behandlung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr. 14 und 16 c BauGB

9.1. **Im öffentlichen Raum** sind zur Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser auf den Flächen besonderer Zweckbestimmung wegbegleitende Mulden-Rigolen-Systeme festgesetzt.

Diese Flächen dürfen auf Höhe der jeweiligen Hauseingänge auf einer Breite von 2,50 Metern unterbrochen bzw. überbaut werden.

9.2. **Für die privaten Flächen** wird festgesetzt: Stellplätze sind zu begrünen und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Zusätzliches Oberflächenwasser ist in die angrenzenden privaten Freiflächen zu leiten oder an die Regenwasser-Entwässerung der Gebäude anzuschließen.

Für private Stellplätze gilt: Eine Versickerung muss über 30 cm des belebten und begrünten Oberbodens oder über geeignete Filtereinrichtung (z.B. Spezialsustrat) erfolgen.

9.3. Die **Gebäude** sind mit einem zumindest **extensiv begrünten Flachdach** vorzusehen, was einen Teil des Niederschlagswassers zwischenpuffert bzw. verdunsten lässt. Das Wasser ist dann einer Regenwasser-Zisterne zuzuführen, deren Nutzung für Grauwasser empfohlen wird. Darüber hinaus ist ein Anschluss der

Retentionszisternen an das öffentliche Rigolensystem der Wege bzw. den Regenwasserkanal vorzusehen.

9.4. Nutzung von **Regenwasser als Brauchwasser**

Sofern das in den Zisternen gesammelte Niederschlagswasser auch als Brauchwasser in Gebäuden verwendet wird (Grauwassernutzung), ist dies vorab mit der Gemeinde (u.a. auch hinsichtlich der Gebührenregelung) abzustimmen. Insbesondere ist im Hinblick auf den Schutz des Trinkwassers sowie den daraus resultierenden hygienischen Anforderungen auf eine fachgerechte Installation besonderer Wert zu legen

10. Versorgungsflächen

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

Stromverteilerkästen sind an den festgesetzten Standorten vorgesehen. Dort sind diese in einer Flucht mit den ebenfalls festgesetzten Hecken zu setzen (vgl. Plan-
teil). Dafür notwendige Leitungen durch private Grundstück sind zu dulden.

11. Öffentliche Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmungen „Spielplatz“ sowie „Park“.

12. Flächen für Leitungsrechte

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die Höfe und die Wege werden mit einem Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit versehen und sind dauerhaft zugänglich zu halten.

Im Norden des Plangebiets wird ein Leitungsrecht zu Gunsten von Versorgungsträgern und dem Hof 1 festgesetzt, um hier Raum für Ver- und Entsorgungsleitungen zu haben. Für die Anbindung der Baufelder 16, 26 und 34 an die öffentlichen Netze wird ein gegenseitiges Leitungsrecht für das jeweilige Baufeld festgesetzt.

Südlich des Kanderwegs verlaufen unter der Oberfläche gem. Eintrag im Lageplan unterirdische Versorgungsleitungen (Wasser, Telekom, Gas). An dieser Stelle ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger erforderlich.

13. Gebiete, in denen bei der Errichtung von sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

§ 9 (1) Nr. 23b BauGB

Vor Errichtung von Wärmepumpen, Lüftungs- oder Klimageräten ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm um 6 dB(A) unterschritten werden und somit der Immissionsbeitrag nicht relevant zur Gesamtbelastung beiträgt, oder es ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Abstände gemäß Tabelle 1 des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz) eingehalten werden.

14. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Wirksamkeit tlw. unter Bedingungen)

§ 9 (1) Nr. 24 i.V.m. § 9 (2) Nr. 2 BauGB

Zum Schutz des Wohngebietes vor Schallimmissionen sind mehrere Maßnahmen erforderlich. Diese sind in Maßnahmen grundsätzlicher Art und solche zu unterteilen, die erst mit Bezug der Gebäude von „Hof 3“ wirksam sein müssen (Festsetzung unter Bedingungen). Alle Festsetzungen müssen entsprechend des Gutachtens wirksam sein. Die technische Umsetzung kann von der vorgeschlagenen Art und Weise abweichen.

14.1. Grundsätzliche Festsetzungen:

- a) Gemäß Festsetzung im Lageplan sind an den Fassaden keine öffnenbaren Fenster zulässig, wenn sich dahinter Aufenthaltsräume befinden.
- b) Die Einkaufswagen-Sammelstelle auf der Nordostseite des Marktes ist mit fugenlos aneinander und an die Hofoberfläche angeschlossenen Platten einzuhausen.

14.2. Festsetzungen, die erst mit Bezug der Gebäude des „Hofs 3“ wirksam sein müssen:

- a) Dieser Schallschirm muss gem. Eintragung im Lageplan mindestens eine Gesamtlänge von $l = 45 \text{ m}$ und eine konstante Höhe der Schirmoberkante von $h = 4,2 \text{ m}$ über Erdgeschoss-Fußbodenhöhe des Hieber-Marktes aufweisen.

Um die nachfolgend prognostizierte Minderungswirkung zu erzielen, muss der o. g. Schallschirm fugenlos ausgebildet werden und fugenlos an die Hofoberfläche anschließen. Die Luftschalldämmung des Schallschirms muss einen Wert von $R_w \geq 20$ dB aufweisen.

Um relevante Schallreflexionen zu vermeiden, muss mindestens der gesamte mittlere Wandabschnitt zwischen den Achsen "H" und "K" marktseitig eine Oberfläche mit einem mittleren Schallabsorptionsgrad von $\alpha \geq 0,75$ im Frequenzbereich $250 \text{ Hz} \leq f_{\text{Okt}} \leq 2000 \text{ Hz}$ aufweisen. Alle übrigen Wandoberflächen werden rechnerisch als voll reflektierend ($\alpha = 0$) berücksichtigt.

- b) Die vorhandene Außenwand des Marktgebäudes ist gem. Festsetzung im Lageplan (Fläche mit $l \times h = 18 \times 4 \text{ m}$) mit einer Oberfläche mit einem mittleren Absorptionsgrad von $\alpha \geq 0,75$ zu versehen.
- c) Die Einkaufswagen-Sammelstelle auf der Südwestseite des Marktes ist mit fugenlos aneinander und an die Hofoberfläche angeschlossenen Platten einzuhausen.

15. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

- 15.1. Zur Sicherstellung einer Mindest-Durchgrünung sind je angefangenen 300 m^2 Grundstückfläche je ein Bau gem. Pflanzenliste 1 Typ d) oder e) anzupflanzen. Festgesetzte Bäume mit Standort können hierbei mitgerechnet werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Arten gleichwertig zu ersetzen.
- 15.2. Pflanzfestsetzungen: Im Plangebiet sind heimische Sträucher gem. Festsetzung (Sorten siehe Pflanzenliste 2) anzupflanzen. Die Hecken sind entlang der Straßeneinmündungen und in den Höfen max. 0,80 Meter hoch zu halten. In den übrigen Bereichen dürfen diese maximal 1,20 Meter hoch zu halten.
- 15.3. Soweit im Planteil Baumstandorte festgesetzt wurden, können diese um bis zu zwei Meter verschoben werden.

- 15.4. Bei Baum- oder Buschpflanzungen im Straßenraum sind ggfs. darunter verlaufende Leitungen gegen Einwuchs zu sichern.
- 15.5. Gemäß Festsetzungen im Lageplan sind die Grundstücke teilweise mit Hecken abzugrenzen. Diese dürfen je Hauszugang auf einer Länge von 2,50 Metern unterbrochen werden.
- 15.6. Stellplätze sind zu Nachbargrundstücken hin mit einer Schnitthecke gem. Pflanzenliste 2 in einer Höhe von max. 1,20 Metern abzupflanzen.
- 15.7. Anpflanzungen von Bäumen sind als 3x verpflanzte Bäume mit Stammumfang mind. 18 – 20 cm; zur Sicherstellung ausreichender Wachstumsbedingungen auf befestigten Flächen ist auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereichs zu achten (mind. 12m³ bei mind. 1,5m Tiefe).
- 15.8. Alle Dachflächen sind zumindest extensiv zu begrünen. Die Dicke der Pflanzschicht muss mindestens 12 cm betragen.
- 15.9. Die Bodenüberdeckung der Tiefgaragen muss mindestens 60 cm betragen.
- 15.10. Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.
- 15.11. Das Niederschlagswasser privater Hofflächen oder Stellplätze ist über eine mindestens 30 cm dicke begrünte Oberbodenzone als natürlicher Filter oder über ein hierfür vom DiBt zugelassenes Filtersubstrat vor der Einleitung in die Rigolen vorzureinigen. Eine Versickerung auch von durchlässigen Belägen abfließendem überschüssigem Regenwasser direkt über Rigolen ist nicht zulässig.

II ANLAGEN

Pflanzenliste 1:

→ Hinweis: Die Pflanzenliste 1 ist noch in Überarbeitung

- a) Laubbäume mit Dachcharakter
 - Acer campestre
 - Ostrya carpinifolia
 - Tilia cordata „Greenspire“
- b) Laubbaumarten 2. Wuchsordnung
 - Acer campestre
 - Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘
 - Tilia cordata ‚Greenspire‘
- c) Laubbaumarten mit Blühaspekt 2. Wuchsordnung
 - Amelanchier arborea „Robin Hill“
 - Fraxinus ornus
 - Prunus avium „Plena“
 - Pyrus calleryana „Chanticleer“
- d) Obstbaum 2.-3. Wuchsordnung
 - Malus domestica
 - Prunus domestica
 - Pyrus communis
- e) (Zier-) Obstgehölz mehrstämmig
 - Amelanchier lamarckii
 - Malus ‚Evereste‘
 - Prunus x yedoensis

Pflanzenliste 2:

f) Sommergrüne Schnitthecken

- *Acer campestre*
- *Carpinus betulus*
- *Fagus sylvatica*
- *Ligustrum vulgare*

g) Gräserhecken 80 cm Höhe

- *Calamagrostis brachytricha*
- *Pennisetum alopecuroides* „Cassian“
- *Pennisetum alopecuroides* „Hameln“

Gräserhecken bleiben mit ihrem Fruchtstand bis ins Frühjahr stehen und bilden so einen Ausgleich zum im Herbst und Winter abnehmenden Belaubungsgrad der Hecken. Erst im Frühjahr, wenn die Laubhecken neu austreiben, werden die Gräserpflanzungen abgemäht.

III HINWEISE

1. Archäologische Denkmalpflege

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, per Post, per Fax; 0761/208-3599 oder per E-Mail; abteilung8@rps.bwl.de, unverzüglich zu benachrichtigen. Gemäß § 20 Des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Kampfmittel

Nach Durchführung einer Luftbildauswertung im Auftrag der Gemeinde teilte das Regierungspräsidium Stuttgart mit Schreiben vom 10.01.2020 mit:

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach unserem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

3. Hochwasser

Das Plangebiet ist von einem hundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) nicht betroffen. Im Falle eines extremen Hochwassers kann das Areal 0,1m von einer Überflutung betroffen sein. Daher sollten Kellerabgänge und Tiefgaragenzufahrten entsprechend angepasst hergestellt oder im Falle eines Hochwassers absicherbar sein.

4. Umgang mit Radon

Das Im Landkreis Lörrach besteht in vielen geografischen Bereichen eine erhöhte Belastung durch das aus dem Erdreich austretende radioaktive Edelgas Radon. Wenn Gebäude gegen den Untergrund nicht entsprechend abgedichtet sind, kann Radon sich in der Innenraumluft anreichern und gesundheitlich bedenkliche Konzentrationen erreichen. Nach dem Zigarettenrauch wird Radon in Deutschland als die zweithäufigste Ursache für Lungenkrebs betrachtet. Die Radonkonzentrationen in der Bodenluft können kleinräumigen Schwankungen unterliegen. Wir empfehlen daher die mögliche Belastung des Baugebiets bereits vor der Bebauung zu ermitteln. Mindestens sind jedoch die künftigen Bauherren über die mögliche Belastung zu informieren, damit ggf. bereits in der Planungsphase auf

bauliche Maßnahmen zur Minimierung des Eintritts radonhaltiger Luft in die Innenräume geachtet werden kann.

Prävention ist billiger und meist erfolgreicher als eine nachträgliche Sanierung. Unter Umständen können Bodenluftmessungen des Baugrundes sinnvoll sein. In der Regel sind aber einfache Radonschutzmaßnahmen preisgünstiger als Standorterkundungen.

Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird.

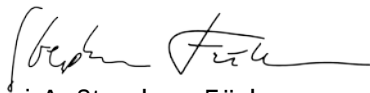
Empfehlungen des Bundesinstituts für Strahlenschutz über Maßnahmen zur Verringerung von Radon in der Raumluft "So hat Radon keine Chance", BfS-PM 05/05 vom 08.03.05).

5. Flächen für Gemeinschaftsanlagen; Spielplätze

Im Plangebiet ist eine Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Diese übernimmt jedoch nicht die Funktionen der notwendigen Spielplätze i.S. der LBO. Diese sind je Hof 1x herzustellen.

STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Binzen, den



i.A. Stephan Färber,
Stadtplaner

Andreas Schneucker,
Bürgermeister

Gemeinde Binzen

Landkreis Lörrach

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Kandergrund“

als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Örtliche Bauvorschriften

1. Dächer und Dachaufbauten

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Zulässig sind für Hauptbaukörper und Nebenanlagen ausschließlich Flachdächer (Dachneigung 0 – 3°). Technische Dachaufbauten bis 0,75m sind zulässig, wenn Sie von der Dachkante mind. einen Meter zurückbleiben.

Die Dächer sind zumindest extensiv mit einer Substratschicht von mind. 12 cm zu begrünen. Die Begrünung für Nebenanlagen kann lediglich in den Gebieten **WA 1.6, 2.6 und 3.4** entfallen.

2. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1. Solare Energiegewinnung

Bei Flachdächern ist eine Aufständigung bis zu einer Höhe von 0,75 Metern über der Dachfläche zulässig.

Als Dachfläche gilt die oberste befestigte Ebene des Daches, also die Pflanzschüttung oder entsprechend. Die Höhe ist senkrecht zur Dachneigung zu messen.

2.2. Windenergie

Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

3. Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Brüstungslinie

des ersten Obergeschosses oder als Dachaufbauten sind unzulässig.

Die Größe von Werbeanlagen darf maximal 3% der jeweiligen Fassadenfläche betragen, die Höhe von Einzelbuchstaben und Schriftbändern darf maximal 0,4 Meter betragen. Werbeanlagen sind in Einzelbuchstaben, als Buchstaben-Schriftband, oder als Betreiber-Logo auszuführen.

Zur Fassade senkrecht angeordnete Werbeanlagen (Stechschilder) dürfen maximal 0,5 Meter auskragen.

Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet oder indirekt beleuchtet zulässig; Lichtwerbung am Himmel ist unzulässig.

4. Grundstücksgestaltung

§ 9 (1) LBO i.V.m. § 74 (1) Nr. 3 LBO

4.1. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein bodengleicher Übergang herzustellen. Abgrabungen am Gebäude sind mit Ausnahme von Lichtschächten und Kellerabgängen unzulässig.

4.2. Tiefgaragen sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 60 cm vorzusehen.

4.3. Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit heimischen Pflanzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flächige lose Material- und Steinschüttungen (insbesondere sog. „Schottergärten“) sind unzulässig.

5. Einfriedungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum dürfen nicht höher als 1,20 Meter sein, in festgesetzten Bereichen an Kreuzungen sowie auf den hofseitigen Bereichen nicht höher als 0,8 Meter.

Einfriedungen als Abgrenzung zwischen Privatgrundstücken dürfen nicht höher als 1,20 Meter sein.

Einfriedungen sind transparent, luft- und lichtdurchlässig zu gestalten. Zäune sind mit einer Hecke zu hinterpflanzen. Einfriedungen als Mauern oder aus Kunststoff sind mit Ausnahme von Kunststoff ummanteltem Drahtgeflecht nicht zulässig.

In den Gebieten **WA 1.6, 2.6 und 3.4** sind **Sichtschutzwände** bis zu einer Tiefe von 3,0 Metern und einer Höhe von 1,70 Metern ausnahmsweise zulässig.

6. Stellplätze

§ 74 (2) Nr. 2 LBO

6.1. Anzahl notwendiger Stellplätze

Wohnungen bis 45 m ² Wohnfläche	1,00 Stellplätze je WE
Wohnungen über 45 m ² bis 95 m ² Wohnfläche	1,25 Stellplätze je WE
Wohnungen über 95 m ² Wohnfläche	1,50 Stellplätze je WE
Hausgruppen in den Gebieten WA 1.6, 2.6, 3.4	2,00 Stellplätze je WE
Wohnungen, die mit Mitteln der Wohnraumförderung gefördert werden oder werden könnten	1,00 Stellplätze je WE

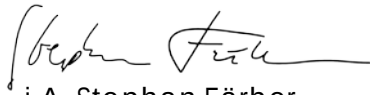
Ungerade Werte (z.B. 2,25) sind grundsätzlich aufzurunden.

6.2. Notwendige Stellplätze für Gewerbebetriebe

Die Ablösung notwendiger Stellplätze wird empfohlen.

STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Binzen, den



i.A. Stephan Färber,

Stadtplaner

Andreas Schneucker,

Bürgermeister



Gemeinde Binzen

Landkreis Lörrach

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Kandergrund“

als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung

INHALT

1.	Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung	3
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
3.	Örtliche Bauvorschriften	19
4.	Umweltbelange	20
5.	Verkehr	24
6.	Infrastruktur	25
7.	Realisierung	26
8.	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....	27
9.	Flächenbilanz	30

Titelbild: Kartendienst der LUBW / eigene Darstellung

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich misst rund 2,08 ha und umfasst den ehemaligen Sportplatz mitsamt Parkplatz und Sportlerheim sowie Teile der Anlieferung des angrenzenden Hieber-Marktes, also die Flurstücke Nr. 7707, 7707/1 sowie Teile der Flst. 8962, 8963 und 8964. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

1.2. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet, der bisherige Sportplatz, liegt im Westen der Gemeinde und ist bereits von zwei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Südlich grenzt ein Supermarkt sowie dahinter die Kander an, im Westen die freie Landschaft sowie in einiger Entfernung der neue Sportplatz.

Der bisherige Sportplatz der Gemeinde Binzen ist im Lauf der Jahre durch heranrückende Wohnbebauung in die Ortslage „eingewachsen“. Sport- und Trainingsbetrieb führen zunehmend zu Konflikten mit der Nachbarschaft. Deshalb beschloss die Gemeinde Binzen, im Außenbereich eine neue Sportanlage zu errichten und das bisherige Sportfeld für die Nachverdichtung des Innenbereichs zu nutzen.

Das Plangebiet ist an drei Seiten von Straßen umgeben, davon führen der Kanderweg sowie der Birkenweg weiter in den Ort hinein, die Straße Am Sportplatz führt in Richtung Südosten über die Kander und die Strecke der Kandertalbahn an die Hauptstraße (L134), über welche der Ortskern mit Geschäften des täglichen Bedarfs im Osten und die Autobahn im Westen zu erreichen sind. Nach Nordwesten dient die Straße Am Sportplatz als Verbindungsstraße ins benachbarte Fischeningen.

1.3. Verfahren

Das Verfahren wurde ursprünglich als beschleunigtes Verfahren gem. §13b BauGB gestartet, da die Rahmenbedingungen (in diesem Fall die Flächengrößen) einfach nachzuweisen waren. Im Rahmen der Offenlage und der angeordneten Konzeptvergabe wurden die Rahmenbedingungen mit dem Ergebnis überprüft, das ein Verfahren der Innenentwicklung dem Grundgedanken der verdichteten Nachnutzung besser Rechnung trägt.

Die Wahl des Verfahrens war aufgrund der Rahmenbedingungen zulässig: Die bisherige Nutzung als Sportplatz inklusive der zugehörigen baulichen Anlagen (Sportlerheim, Ballfangzäune, Werbeanlagen) entspricht nicht dem landschaftlich geprägten Außenbereich, sodass das Areal als dem Siedlungskörper zugehörig zu werten ist. Das Areal ist an drei Seiten von Bebauung umschlossen, sodass hier der Grundgedanke der Nachverdichtung des §13a BauGB ablesbar wird. Die geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und einigen gemischt genutzten Bereichen entspricht außerdem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in besonderer Weise.

Der Bebauungsplan wird als Verfahren der Innenentwicklung gem. §13a BauGB aufgestellt. Die Rahmenbedingung der zulässigen Grundfläche i.S. § 13a (1) Nr. 1 BauGB ist erfüllt, die Fläche der überbaubaren Grundflächen beträgt rd. 5.400 m².

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen. Ebenso wird von einer zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6a (1) und 10a (1) BauGB abgesehen.

Parallel zum Bauleitplanverfahren führt die Gemeinde eine Konzeptvergabe zur Vergabe der Grundstücke durch. Hierbei wird ein gutachterlich ermittelter Verkehrswert der Grundstücke als fester Grundstückspreis definiert. Die Interessenten können nun Projekte einreichen, die gemäß der definierten Bewertungskriterien bewertet und vergeben werden (siehe auch Kap. 7: Realisierung).

1.4. Bestehende Bauleitpläne und vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet stellt sich heute als unbeplanter Innenbereich i.S. §34 BauGB dar. Für den südlich angrenzenden Supermarkt besteht der Bebauungsplan „Kanderweg“, der ein Sondergebiet „Einzelhandel“ festsetzt.

Flächennutzungsplan:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Vorderes Kandertal (Stand: August 2017, siehe Abb. 1), ist das Plangebiet als Fläche für Sportanlagen sowie als Parkplatz dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.



Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Regionalplan:

Der Regionalplan des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee kennzeichnet die Gemeinde Binzen als Kleinzentrum mit Schwerpunkt Wohnen und Gewerbe. Sie soll damit ausdrücklich auch das Oberzentrum Lörrach / Weil am Rhein entlasten. Die Entwicklung der Fläche entspricht auch somit den Zielen der Regionalplanung.

1.5. Erfordernis der Planung

Wie bereits beschrieben startete die Planung mit dem Beschluss des Gemeinderats zur Verlagerung des Sportplatzes. Zur Findung einer städtebaulichen Planung für das Altareal wurde 2017 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, dessen Resultat die Basis der weiteren Planungen bildet. Die geplanten Raumfolgen werden mit Hilfe des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert – unabhängig von künftigen Eigentümern der Grundstücke.

1.6. Städtebauliches Konzept und Planungsalternativen

Trotz der überwiegenden Prägung Binzens durch Ein- und Zweifamilienhäuser in den letzten Jahren hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, im Sinne eines nachhaltigeren Umgangs von Grund und Boden (i.S. § 1a (2) BauGB) den alten Sportplatz vorwiegend für moderat verdichteten Geschoßwohnungsbau zu nutzen. In städtebaulich begründeten Einzelfällen – etwa an den Gebietsrändern zum Übergang zu anderen Strukturbereichen – sollten auch andere Bauformen (Reihenhäuser / Doppelhäuser) angeboten werden. Sie sollten im Verhältnis zur gesamten Bebauung allerdings nur einen untergeordneten Stellenwert einnehmen.

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung wurden weiterhin folgende Parameter abgefragt:

- Einbezug der Nebenanlagen in das städtebauliche Konzept,
- Der Anteil der versiegelten Flächen sollte möglichst gering gehalten werden,
- Die privaten PKW-Stellplätze sollten bevorzugt in Tiefgaragen untergebracht werden.
- Die Realisierung in 2 – 3 Bauabschnitten sollte möglich sein.

Sechs Entwürfe wurden eingereicht. Die Jury empfahl dem Auslober, den Entwurf des Büros Severin Rheinflügel, Düsseldorf, umzusetzen.



Abb. 2: städtebaulicher Entwurf von Severin Rheinflügel, Düsseldorf.

Beschreibung des städtebaulichen Entwurfs:

Mit der Bebauung der ehemaligen Sportplatzfläche wird Binzen auf seiner Westseite baulich vervollständigt, sodass ein kompakter Siedlungskörper entsteht. Hierdurch erfolgt eine selbstverständliche Einbettung des neuen Quartiers in die Ortsstruktur. Gleichwohl sorgt ein „Landschaftsfenster“ als kleiner Rücksprung im Siedlungsrand für eine Verzahnung mit dem weiten Landschaftsraum.

Die bauliche Struktur setzt sich aus einem Verbund von drei Wohnhöfen zusammen, wodurch die Bildung von Nachbarschaften gefördert wird. Die Höfe schmiegen sich in ihrer Geometrie dem umgebenden Straßenverlauf an und bilden an ihrem Schnittpunkt in der Mitte einen kleinen Nachbarschaftsplatz unter Bäumen aus. Die Mehrfamilienhäuser jedes Wohnhofes verfügen über eine gemeinsam genutzte Tiefgarage. Die räumliche Formulierung dieser Quartiersmitte wird durch Annex-Baukörper akzentuiert. Die Annex-Baukörper sind maximal viergeschossig und damit ein Geschoss höher als die Regelbebauung. Das Prinzip

einer abweichenden und aus der Hofstruktur ausbrechenden Bebauung ist der nordöstlich angrenzenden Bebauung entlehnt. Dort sind die Annex-Baukörper älter und etwas niedriger als der bestehende Wohnhof. Durch die leicht abweichende Form und Materialität der Höfe entsteht ein abwechslungsreiches Quartier mit eindeutigen Adressen, aber zusammenhängender Identität nach dem Leitbild „urbangrün“.¹

Auszug aus dem Jury-Protokoll zum Entwurf:

„Die Grundidee des Entwurfs ist die Hofbildung, die sich aus der nordöstlich angrenzenden Hofbebauung entlehnt. Die 3 Höfe sind flankiert von unterschiedlichen Wohntypologien, die vielfältige Wohnformen zulassen. Die Wohnhöfe wirken identitätsstiftend, bilden Adressen aus und sind nachbarschaftsfördernd. Der zentrale, halböffentliche Platz liegt richtig als Verbindung zwischen dem Kanderweg und dem Birkenweg.

Die Giebelständigkeit und die Abstufung der Reihenhäuser und des Geschosswohnungsbaus an den Straßen fügen sich gut in die umgebende Bebauungsstruktur ein. Die Akzentuierung der Eck Situationen Kanderweg / Straße Am Sportplatz und an Kopfseiten des öffentlichen Platzes trägt zusätzlich zur Identität des Gebiets bei. Die ansonsten durchgehende Dreigeschossigkeit und die klare Geometrie der Baukörper wird positiv bewertet.

Die Freiflächen sind klar in öffentliche, halböffentliche und private Flächen gegliedert, was in der Vermarktung Vorteile bietet.

Die Tiefgaragenzufahrten sind von der verkehrlichen Situation her gut gelöst, die Lage direkt an den Gärten der Reihenhäuser erscheint nicht glücklich. Die Lage der Tiefgaragen ist in den Plänen nicht klar erkennbar. Es muss angenommen werden, dass einzelne Häuser nicht direkt an die Tiefgaragen angeschlossen sind. Die Besucherparkplätze sind selbstverständlich in die Freiraumplanung integriert. Die Bauabschnitte bilden sich eindeutig durch die drei Cluster heraus. Die Retentionsflächen liegen gut proportioniert entlang der Haupteinschließung und des Nachbarschaftsplatzes.

¹ Tlw. aus: Gestaltungsleitfaden „Kandergrund“, severin rheinflügel, Düsseldorf.

Die Arbeit liegt in der Baumasse am oberen Ende. Durch die intelligente Anordnung der Baukörper und die Zonierung der Freiflächen entsteht trotz der großen Dichte eine Bebauung, die sich differenziert und wie selbstverständlich in die vorhandene heterogene Bebauungsstruktur einfügt.²“

Die genannten Kritikpunkte des Entwurfs wurden in der Folge überarbeitet. Im Vorfeld der Realisierung im Rahmen der Konzeptvergabe wurde das Konzept hinsichtlich der Tiefgaragenzufahrten und der Gestaltungsmöglichkeiten der halböffentlichen Räume nochmals überdacht. Durch die geplante Konzeptvergabe soll den künftigen Bewohnern die Möglichkeit gegeben werden, die Höfe gemeinschaftlich zu gestalten. Dies ist nur auf Kosten der ursprünglich im Entwurf vorgesehenen uniformen Erscheinung des Quartiers realisierbar. Der Plangeber sieht dies aber als notwendig ein, um im Quartier eine gute Durchmischung und Belebung mit verschiedenen Wohnformen zu ermöglichen. Die Zufahrten der Tiefgarage wurden in diesem Prozess in die Gebäude verschoben, um diese räumlich weniger deutlich in Erscheinung treten zu lassen.

Zum planerischen Umgang mit den durch den Supermarkt ausgehenden Lärmimmissionen wurden die südlichen Gebäude etwas nach Norden verschoben. Hierdurch ist im Straßenraum ausreichend Platz, um eine Lärmschutzwand vorzusehen. Die dahinterliegende Anlieferung des Supermarkts verursacht am Tage mehr Lärm, als im angrenzenden Gebiet zulässig wäre.

Da die Realisierung (siehe Kapitel 7) im Wege der Konzeptvergabe erfolgen soll, wurde von einer sehr detailgetreuen Umsetzung des Entwurfs Abstand genommen, um den Konzepten mehr Spielräume bei der Gestaltung der Gebäude sowie der gemeinschaftlichen Freiflächen zu bieten.

Die Alternativenprüfung wurde durch die Mehrfachbeauftragung vorweggenommen; eine weitere Nutzung der Fläche als Sportareal wäre aufgrund des Baus des neuen Sportplatzes nicht zweckdienlich.

² Protokoll der Sitzung der Jury vom 13. Juli 2017; Stadtbau Lörrach

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Wohnnutzung wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend soll das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen – eine Mischung durch nicht störende gewerbliche und sonstige Nutzungen ist insbesondere in den Erdgeschoss-Zonen erwünscht. Hierbei ist jedoch darauf zu achten, dass die Nutzungen kein unverträgliches Maß erreichen. Betriebe können insbesondere dann unverträglich werden, wenn Sie zu groß dimensioniert oder im Übermaß auf auswärtige Kundschaft angewiesen wären.

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die ursprünglich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ sowie „Tankstellen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sorgen regelmäßig für ein stärkeres Verkehrsaufkommen, als es für diese Lage des Gebietes angemessen wäre.

2.2. Höhenlage baulicher Anlagen (HbA)

Die Höhenfestsetzung der HbA basiert auf der festgesetzten Erdgeschosshöhe. Diese ist als Rohmaß in Metern über Normalnull angeben und darf um +20/-10 cm über- bzw. unterschritten werden, sofern dabei die Lage der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht unterschritten wird. Dies soll ein Volllaufen der Gebäude bei Starkregen-Ereignissen (siehe hierzu auch Kapitel 4.2.) vermeiden. Die grundsätzliche Festsetzung von EG-Höhen vermeidet unмотivierte Höhengsprünge und sorgt so für eine einheitliche städtebauliche Erscheinung der Siedlung.

2.3. Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (HbA) und die Zahl der zwingend notwendigen Vollgeschosse geregelt.

Maß baulicher Nutzung

Die maximale Grundflächenzahl wird gemäß Eintrag im Lageplan auf Werte zwischen 0,33 und 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem regelmäßig zulässigen Höchstmaß im Allgemeinen Wohngebiet und entspricht somit auch dem Grundsatz des flächensparenden Bauens. Die Flächen der privaten Höfe werden ebenfalls als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um den Bewohnern

Freiheiten bei der gemeinschaftlichen Gestaltung dieser Flächen zu ermöglichen.

Die bis auf wenige Ausnahmen dreigeschossige Bauweise führt zu einer GFZ von etwa 1,0. Auch dieser Wert liegt im Rahmen des gem. BauNVO zulässigen Höchstwertes. Eine größere Ausnutzung erscheint dem Ort städtebaulich nicht angemessen, da das mit Einfamilienhäusern bebaute nördlich angrenzende Wohnquartier eine deutlich geringere Dichte aufweist.

Der städtebauliche Entwurf sah ursprünglich Gebäude ohne Balkone vor, stattdessen waren Loggien geplant. Dieses ruhigere Fassadenbild soll auf den Außenseiten der Höfe erhalten bleiben daher sind auf diesen Seiten nur Überschreitungen der Baugrenze bis zu 0,5 Metern zulässig. Um den künftigen Nutzern ausreichend Freiheiten zu ermöglichen, sind auf den übrigen Seiten größere Überschreitungen von bis zu 1,5 Metern zulässig.

Für die weitere Überbauung bzw. Versiegelung der Grundstücke mit Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätzen und Tiefgaragen kann die GRZ bis zum Wert von 0,8 (Kappungsgrenze gem. § 19 (4) BauNVO) überschritten werden. Das höhere Maß an Versiegelung wird durch die höhere räumliche Qualität der Siedlung mit größtenteils unterirdisch untergebrachten Stellplätzen für PKW und Fahrrädern gerechtfertigt.

Höhenentwicklung

Die Höhe der Bebauung wird Mithilfe der überwiegend zwingend festgesetzten Anzahl Vollgeschosse sowie die maximale HbA geregelt. Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die festgesetzten Höhen der OK Rohfußboden und wird im Planteil als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung um maximal 1,0 Meter durch untergeordnete technische Aufbauten ist zulässig, sofern diese einen Meter Abstand von den Fassaden halten, sodass diese von Straßenraum her nicht wahrgenommen werden. Geländer und Absturzsicherungen bleiben bei der Ermittlung der HbA außen vor, sofern diese transparent gestaltet sind. Die festgesetzten HbA sorgen zusammen mit der EG-Höhe für eine harmonische städtebauliche Struktur des Gebiets im Sinne des zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurfs.

Festsetzung der einzelnen Wohngebiete / Bauweise

Zur besseren Einordnung der Baufelder wurden die Baugebiete entsprechend der drei Höfe bezeichnet. Hierbei wiederholen sich die Typologien und damit auch die Festsetzungen im Plangebiet.

Der überwiegende Teil der Baukörper ist als dreigeschossiges Gebäude mit Flachdach vorgesehen (**Baufelder 12, 13, 15 / 22 – 25 / 23 und 33**). Die Tiefe der Baukörper lässt eine zwei- bis dreispännige Struktur zu. Es wurden bewusst drei Geschosse ohne Staffelgeschoss festgesetzt, da ein Staffelgeschoss die Kubatur des Gebäudes deutlich aufweicht, was in diesem städtebaulichen Konzept nicht gewünscht war. Die Gebäude sind grundsätzlich als Mehrfamilienhaus geplant, es besteht im Rahmen der Konzeptvergabe aber auch die Möglichkeit, die Kubatur mit Hausgruppen von Stadthäusern o.ä. aufzufüllen. Daher wurde eine offene Bauweise festgesetzt.

Die viergeschossig geplanten Baukörper stellen die zuvor beschriebenen „Annex-Baukörper“ dar (**Baufelder 11, 21, 31**). Diese bilden auf den Längsseiten des Platzes den Rahmen bzw. die Schlusspunkte. Das Gebäude im Südwesten stellt den Auftakt des dortigen Wohnhofes und eine Seite des Landschaftsfensters dar. Durch die Abstufung in zwei und vier Geschosse wird ein städtebaulicher Übergang zu den angrenzenden, niedrigeren Gebäuden hergestellt. Auch hier ist über das vierte Geschoss hinaus kein Staffelgeschoss zulässig, da eine fünfte Ebene das Ortsbild belasten würde. Entsprechend des städtebaulichen Leitbilds ist hier je ein Mehrfamilienhaus zu erstellen, weshalb in diesen Baufeldern nur Einzelhäuser zulässig sind.

Weiterer Bestandteil eines jeden Hofes ist eine Gruppe von Reihenhäusern (**Baufelder 16, 26, 34**). Der städtebauliche Entwurf sah diese zur Auflockerung der Struktur vor; weiterhin unterscheidet sich die Zielgruppe hierfür von denen der Mehrfamilienhäuser. Die 2,5-geschossigen Reihenhäuser runden das Gebiet ab und verfügen jeweils über individuelle Gärten und Stellplätze. Hierbei ist zu beachten, dass der jeweilige zweite Stellplatz nicht direkt am Gebäude, sondern an der Einfahrt des privaten Wohnhofes liegt.

Im Rahmen der Konzeptvergabe beschloss der Gemeinderat, diese Baufelder auch für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu öffnen, da die hier oberirdisch vorgesehenen Stellplätze einen Beitrag zum kostensparenden Bauen leisten können. Um für die Ausschreibung beide Möglichkeiten zuzulassen, wurde

auch hier die offene Bauweise festgesetzt, die eine Hausgruppe wie auch ein einzelnes Mehrfamilienhaus zulässt.

2.4. Von der LBO abweichende Tiefe der Abstandsflächen

Um die Kubaturen entsprechend des städtebaulichen Entwurfs unterzubringen, ist punktuell eine Unterschreitung der üblichen Abstandsformel $0,4 \times \text{Höhe}$ erforderlich. Die Belichtung und Belüftung sind jedoch auch bei Abstandsflächen mit einer Tiefe von 3,00 Metern gewährleistet, da im Plangebiet zahlreiche Freiflächen vorhanden sind und die Gebäudehöhe nur bei drei Gebäuden vier Geschosse erreicht.

2.5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zufahrtsverbote

Das Plangebiet wird von mehreren Straßen und Wegen erschlossen, die für Fußgänger ein sehr dichtes Netz bilden. Durch das Zentrum des Gebiets verlaufen zwei Fußweg-Achsen, die sich im Bereich des zentralen Platzes treffen. Das Landschaftsfenster im Südwesten ist mit seinen Besucherstellplätzen als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Innerhalb der drei Siedlungsteile liegt weiterhin ein Netz von privaten Wegen, da sich die oberhalb der privaten Tiefgaragen befinden. Diese sollen mit Ausnahme der Zufahrt der Stellplätze nicht befahren werden. Die Wege werden durch ein öffentliches Gehrecht gesichert und nicht als private Verkehrsfläche ausgewiesen, um den Nutzern einen größeren Spielraum bei der Freiflächengestaltung zu ermöglichen.

Die Anlieferzone des Supermarkts wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Um sicherzustellen, dass die Freiräume um die Gebäude auch als solche genutzt werden, wurde für diesen Teil der nicht-überbaubaren Grundstückflächen ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Die Erschließung der betroffenen Gebäude sowie deren Stellplätze werden über die drei gemeinsamen Tiefgaragen sichergestellt.

2.6. Flächen für Geh- und Leitungsrechte

Um die Entwässerung der Gebäude in den Feldern 14 und 15 sicherzustellen wurde hier ein Leitungsrecht zu Gunsten des Hofes¹ festgesetzt. Zur Sicherung der Erschließung von Baufeld 15 wurde dort außerdem ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Die Reihenhäuser der Baufelder 16, 26 und 34 sollen über einen gemeinsamen Anschluss an die Kanalisation angeschlossen werden. Daher werden dort gegenseitige Leitungsrechte vereinbart.

Um die öffentliche Durchwegung in den Höfen sicherzustellen wurden die Höfe mit einem Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit versehen.

2.7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Entlang der öffentlichen Fußwege wurde ein System von Mulden-Rigolen zur Ableitung von Regenwasser festgesetzt, um die Kanalisation zu entlasten. Eine Einleitung in den Kanal erfolgt lediglich in Form des Überlaufes.

Das für die Baugrundstücke festgesetzte Entwässerungssystem soll eine umfassende und effiziente Nutzung von Regenwasser sicherstellen. Hierbei soll das Regenwasser auf den Grundstücken in Retentionszisternen zwischengespeichert werden und über Rigolen bis auf Tiefe des Kanderschotters abgeleitet werden. Die Retentionszisternen erhalten Überläufe in die öffentlichen Rigolen bzw. die Regenwasserkanalisation. Da im Regelfall kein Regenwasser in den Kanal geleitet wird, ist diese Form der Entwässerung ökologisch sinnvoll und im Hinblick auf die Erschließungskosten ökonomisch zweckmäßig (weitere Ausführungen im Abschnitt Infrastruktur Kapitel 6).

Im Planteil werden Positionen für Stromkästen festgesetzt. Diese sind so vorgesehen, dass sie eine Flucht mit den ebenfalls festgesetzten Hecken bilden, sodass sie nicht räumlich wirksam werden.

2.8. Öffentliche Grünflächen

Im Zentrum des Quartiers sind Freiflächen für eine öffentliche Nutzung vorgesehen. Je nach Charakter der Fläche sind dieser mit der Zweckbestimmung „Park“ bzw. „Spielplatz“ versehen. Der Kinderspielplatz ersetzt nicht die bauordnungsrechtlichen Spielplätze in den einzelnen Höfen. Er soll eine andere Zielgruppe ansprechen als der in der Nähe liegende Spielplatz am Birkenweg. Es soll ein kommunikativer Ort nicht nur für Kinder sondern vielmehr alle Bewohner des gesamten Quartiers entstehen.

2.9. Nebenanlagen

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den zugewiesenen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen beschränkt. Auf Flächen für PKW („St“) sind nur diese sowie Fahrrad-Stellplätze zulässig. Garagen würden die Ordnung in diesem dicht bebauten Gebiet stören. Carports sind nur im Bereich der Hofeinfahrten zulässig, wo sie keine raumprägende Wirkung entfalten. Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass Garagen als Lagerfläche missbraucht werden, was eine Verlagerung der privaten Parkierung in den öffentlichen Raum zur Folge hätte.

Mit Ausnahme der Gebiete WA 1.6, 2.6 und 3.4 sind außerhalb der Baufenster sowie der zugeordneten Flächen für Fahrräder und Tiefgaragen keine Nebenanlagen auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellflächen für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.

Terrassen sind in Ihrer Größe beschränkt, um das Ausmaß an versiegelten Flächen zu begrenzen. **Terrassenüberdachungen** werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da diese das städtebauliche Konzept deutlich überformen würden. Sonnenschutz ist ebenso in Form von Markisen realisierbar, welche eine deutlich geringere Auswirkung auf die städtebauliche Struktur haben.

2.10. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Festsetzungen unter Bedingungen

Der Hieber-Markt liegt in einem festgesetzten Sondergebiet „Großfl. Einzelhandel“. Die verschiedenen Anlieferungszone sind allesamt genehmigt. Die angrenzende Fläche wurde bislang als Sportplatz genutzt und war daher nicht besonders schutzwürdig. Die nun neu vorgesehene Wohnbebauung hat grundsätzlich einen höheren Schutzanspruch als die bisherige Nutzung. Von daher werden für den Markt Einschränkungen zur Vereinbarkeit der beiden Nutzungen erforderlich.

Bei der Abwägung der Belange sind verschiedene Aspekte zu berücksichtigen:

1. Schutzanspruch der Wohnnutzung und Wahrung gesunder Wohnverhältnisse
2. Bestehende gewerbliche Nutzung

3. Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (§ 1 (7) BauGB)
4. Gebot des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden bzw. Gebot der Innenentwicklung (§ 1a (2) BauGB)

Das Gebiet ist im Sinne des Gebots der Innenentwicklung mit Vorrang zu entwickeln, da es bereits von drei Seiten erschlossen und vom Siedlungsraum umgeben ist und die Fläche des bisherigen Sportplatzes auch ökologisch eine so geringe Wertigkeit aufweist, dass diese Fläche für eine Bebauung deutlich besser geeignet ist, als eine Fläche im Außenbereich. Die Nähe zum Hieber-Markt wirkt im Übrigen nicht nur Fragen des Emissionsschutzes auf, sie erfüllt hingegen auch die Forderungen nach einer Gemeinde der kurzen Wege sowie einer Nutzungsmischung, da fast sämtliche Besorgungen des täglichen Bedarfs zu Fuß erledigt werden können.

In einem gemischt genutzten Quartier kann eine Ungestörtheit wie in einem Allgemeinen oder gar reinen Wohngebiet nicht vorausgesetzt werden. Planungsrechtlich können beide Nutzungen hier jedoch nicht als ein Mischgebiet in einen Gebietstypus zusammengelegt werden, da der Hieber-Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb ein Sondergebiet erfordert.

Daher entfällt auch die Möglichkeit der Festsetzung eines Mischgebiets für die erste Zeile des Wohngebiets, da die beiden Nutzungen planungsrechtlich zu trennen sind und ein Mischgebiet den Tatbestand eines „Etikettenschwindels“ erfüllen würde.

Grundsätzlich ist das Wohnen mit geringeren Immissionswerten zu versehen als die bisherige Nutzung, daher hat der Hieber-Markt verschiedene Maßnahmen zu ergreifen, um die Belastung des Wohngebiets zu reduzieren. Es sind folgende Maßnahmen geplant bzw. wurden bereits umgesetzt:

- Verlagerung von Warenanlieferungen in Nachtzeiten auf andere Anlieferungen auf die dem Wohnen abgewandte Seite
- Verlagerung der Anlieferungszeiten auf außerhalb der kritischen Zeitkorridore
- Umgestaltung der Anlieferzone, sodass eine Schallschutzwand errichtet werden kann.

Seitens des Schallschutzgutachters wurden zunächst entweder einer vollständige Einhausung der Anlieferung oder eine sechs Meter hohe Schallschutzwand vorgeschlagen. Beide Lösungen sind zwar technisch machbar, werden jedoch vom baulichen Aufwand und seitens des städtebaulichen Einfügens kritisch bewertet.

Die einseitige Betrachtung von der Anwendung von Wohngebietswerten der TA-Lärm auf die Fragestellung negiert auch die Tatsache, dass in diesem Fall die Wohnnutzung an das Gewerbe heranrückt. Da die Beschränkung der Anlieferung durchaus einen Eingriff in die unternehmerische Freiheit und das Eigentum darstellt, muss dieser Belang aber ebenso mit abgewogen werden wie der Schutzanspruch des Wohnens.

Die Wohngebietswerte der TA Lärm können nicht durchgängig eingehalten werden. Daher sind die Grundrisse in den betroffenen Baukörpern so zu organisieren, dass hinter den lautereren Fassadenbereichen keine Aufenthaltsräume (Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer) liegen, wenn in der Fassade offenbare Fenster liegen. Alternativ kann dort auch eine Festverglasung vorgesehen werden.

Es ist vorgesehen, das Baugebiet in mehreren Abschnitten zu realisieren. Daher muss die Schallschutzwand erst dann wirksam sein, wenn die Gebäude von „Hof 3“ genutzt werden. Falls der Markt bis dahin seine Anlieferung anders organisieren könnte, müsste die Wand ggfs. gar nicht erstellt werden.

Einige Maßnahmen – insbesondere die weitere Veränderung der Anlieferzeiten an den anderen Laderampen – können nicht über den Bebauungsplan geregelt werden. Hierzu bedarf es eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde sowie dem Hieber-Markt sowie dem Grundstückseigentümer der Flächen.

2.11. Gebiete, in denen bei der Errichtung von sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

Die Regelung stellt sicher, dass möglicherweise zum Einsatz kommende Wärmepumpen, Lüftungs- oder Klimageräte so leise sind, dass sie die Nachbarschaft nicht stören.

2.12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Begrenzung des Eingriffs wurde für Flachdächer eine extensive Dachbegrünung mit einer Schichtstärke von mind. 12 cm festgesetzt. Diese Maßnahme trägt durch Pufferung und Verdunstung von Niederschlagswasser zu einem verringerten Regenwasserabfluss bei.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser auf den privaten Flächen wurde ein Hinweis des Landratsamts entsprechend übernommen.

Die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene dezidierte Grünplanung wird zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes zum öffentlichen Straßenraum für diese Bereiche weitgehend übernommen. Die Innenhöfe sind hiervon ausgenommen, da den Gruppen eine individuelle Planung der Höfe ermöglicht werden soll.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Grundstruktur des Bebauungsplans wurde durch das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens festgeschrieben. Insbesondere nach außen soll das Gebiet durch die Grundzüge dessen zusammengehalten werden. Daher werden für die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten mehr Regelungen getroffen als auf den übrigen Flächen.

3.1. Gestaltung der Gebäude und Freiflächen

Insbesondere im Bereich der Höfe soll den Bewohnern ein größerer Spielraum eingeräumt werden, um gemeinschaftlich eine gute Gestaltung zu realisieren und die gemeinschaftliche Nutzung der Flächen zu fördern. Dies betrifft insbesondere die nur niedrig zulässigen Einfriedungen.

Flächige lose Material- und Steinschüttungen (häufig auch als „Schottergärten“ bezeichnet) wurden explizit ausgeschlossen, da die Freiflächen ökologisch sinnvoll zu gestalten sind. Nach einigen Jahren wachsen trotz Schotterabdeckung (und häufig zum Einsatz kommenden Abdeck-Vliesen) Pflanzen auf den Schotterflächen, die dann häufig mit Pestiziden bekämpft werden. Die ökologische Bilanz dieser Schottergärten ist insgesamt als bedenklich einzustufen. Weiterhin sind Schotterflächen in der Lage, das Kleinklima in den Höfen negativ zu beeinflussen.

Weitere Regelungen in den Örtlichen Bauvorschriften betreffen die Werbeanlagen, die insoweit begrenzt sind, als das sie die vorherrschende Wohnnutzung nicht stören sollen.

Im Bereich der Reihenhäuser wird die Anordnung der Stellplätze geregelt, damit vor den Gebäuden keinen reinen Stellplatzflächen entstehen. Freiflächen haben eine positivere Wirkung auf das Ortsbild.

3.2. Stellplätze

Die Stellplatz-Satzung der Gemeinde Binzen findet im Plangebiet keine Anwendung, da sich dieses deutlich von der üblichen Struktur im Ort unterscheidet. Die Gemeinde Binzen ist zwar gut erschlossen, trotzdem ist häufig mit mehr als einem Fahrzeug pro Wohnung zu rechnen. Angesichts der sich wandelnden Mobilität (z.B. E-Bikes) kann dieser Trend künftig jedoch durchaus umgekehrt werden. Weiterhin müssen die meisten Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden, was Wohnungen ebenfalls verteuert.

Daher wurde gegenüber der Stellplatzsatzung der Gemeinde im übrigen Gebiet der Schlüssel leicht reduziert. Für Wohnungen, die mit Mitteln der Wohnraumförderung gefördert werden oder werden könnten wird der Stellplatzbedarf bis auf einen Stellplatz pro Wohneinheit reduziert.

Im Plangebiet ist auch die Ansiedlung kleiner gewerblicher Einheiten möglich. Da die Tiefgarage nach Möglichkeit den Wohnungen vorbehalten bleiben sollte, wird für gewerbliche Nutzer eine Ablösung der notwendigen Stellplätze empfohlen.

4. UMWELTBELANGE

Das Plangebiet war bisher aus ökologischer Sicht mit Ausnahme der Versickerungsfähigkeit des Rasenplatzes nichtnutzbar; die großzügige Parkplatz-Fläche sowie das alte Sportlerheim waren außerdem vollständig versiegelt.

Die Versiegelung durch Wege und bauliche Anlagen soll künftig nicht mehr Regenwasser in die Kanalisation bringen als bisher. Hierzu wird ein System aus Rigolen und Zisternen vorgesehen.

Die zahlreichen entstehenden öffentlichen und privaten Grünflächen bilden zusammen mit den öffentlichen Rigolen ein breites ökologisches Angebot zwischen der Bebauung. Durch die Festgesetzten Sorten soll das Gebiet auch für Vögel und Insekten interessant sein.

Zusammenfassend werden die Schutzgüter durch die Neuentwicklung positiv beeinflusst. Durch einige Maßnahmen können auch Ökopunkte erzielt werden, die dem Ökokonto der Gemeinde zugeteilt werden können.

4.1. Artenschutz:

Das Plangebiet wird bisher als Sportplatz genutzt. Die Rasenfläche wird intensiv gepflegt und entsprechend gedüngt und gemäht. Daher sind die Flächen für geschützte Pflanzen und Tiere weder als Nahrungs- noch als Bruthabitat von Bedeutung.

4.2. Landwirtschaft:

Jenseits der Straße „Am Sportplatz“ liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf den Flächen werden u.a. Salat und Erdbeeren angebaut. Obstbäume stehen in diesem Bereich nicht.

Pestizide und Dünger werden ausschließlich in Bodennähe ausgebracht. Weitere Bewirtschaftungsmethoden sind etwa das Pflügen und Maschineneinsatz zur Einsaat und Ernte. Diese Bewirtschaftungsmethoden ziehen – wenn sie im Rahmen der guten fachlichen Praxis erfolgen – keine Spritzschutzabstände o.ä. nach sich, da lediglich mit temporären Belästigungen insbesondere durch Staub zu rechnen ist. Die festgesetzten Hecken um die Mehrfamilienhäuser sind nach einer gewissen Wachstumszeit in der Lage, die Ausbreitung von Staub abzumildern. Daher kann auf eine Beschränkung der Nutzbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

4.3. Schutzgut Boden und Wasser:

Das Gebiet wird bisher als Rasensportplatz genutzt. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine durchgängige Versickerung jedoch nicht möglich. Durch die vorgesehene Bebauung findet eine großflächige Flächenversiegelung statt, diese wird durch die Rigolen und Mulden jedoch so weit ausgeglichen, dass im Regelfall kein Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet wird. Daher wird das Schutzgut Wasser nicht negativ berührt.

4.4. Schutzgut Mensch:

Die bisherige Nutzung als Sportplatz sorgte für Spannungen zwischen Sport-Treibenden und Anwohnern; dieser Konflikt wird durch die Verlagerung der Anlage gelöst. Die Bebauung ist für die bestehenden Anlieger während der Bauphase mit Belastungen verbunden, durch die Orientierung der Gebäude nach Innen auf die Wohnhöfe ist danach aber mit keinen übermäßigen Belastungen zu

rechnen. Der bestehende Supermarkt sorgt mit seiner Anlieferung für Lärmemissionen, diesen wird durch die Festsetzungen aber weitgehend Abhilfe geschaffen.

Das Wohngebiet schafft Wohnraum in einer gut eingegrünter Siedlung. In der Summe ist die Planung für das Schutzgut Mensch positiv zu bewerten.

4.5. Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt:

Das Gebiet ist mit dem intensiv genutzten Sportplatz ökologisch bislang nicht wirksam. Durch die festgesetzten Pflanzfestsetzungen wird das Schutzgut positiv berührt.

4.6. Schutzgüter Klima und Luft:

Die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht negativ betroffen. Die Höhe der Baukörper ist nicht in der Lage, wahrnehmbare lokale klimatische Auswirkungen zu erzeugen. Durch die bisherige Nutzung der Fläche Sportplatz war die Fläche bisher nur geringfügig mäßigend wirksam. Die neu geplante Begrünung u.a. mit Bäumen schafft bei großen Temperaturen hingegen mehr schattige Bereiche.

4.7. Schutzgut Kultur:

Das Schutzgut Kultur ist nicht betroffen.

4.8. Schutzgut Landschaft:

Die Siedlung verändert das Landschaftsbild, da sie sich am Ortsrand Binzens befindet. Durch die aufgelockerte Anordnung der Baukörper und die Eingrünung ist die veränderte Silhouette jedoch nicht negativ einzuschätzen. Der Siedlungsrand wird durch den Platz „Landschaftsfenster“ überdies aufgelockert.

Ortsbildprägende Gebäude wie die Kirche liegen weit entfernt und sind daher nicht betroffen.

4.9. Hochwasser:

Das Plangebiet ist von einem hundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) nicht betroffen. Im Falle eines extremen Hochwassers kann das Areal 0,1 Meter von einer Überflutung betroffen sein. Daher wurde bei der Höhenlage der Gebäude die Festsetzung getroffen, dass die Eingänge um bis zu 0,2 Meter höher liegen können als die Höhenkote, die der Lage der Erschließungsfläche entspricht, vorgibt. Weiterhin sollten Kellerabgänge und Tiefgaragenzufahrten entsprechend angepasst hergestellt oder im Falle eines Hochwassers absicherbar sein.

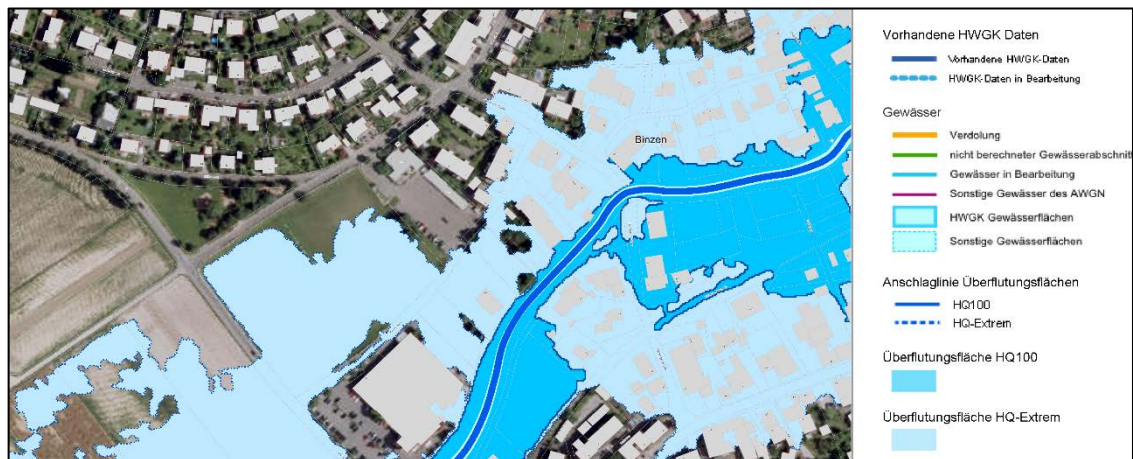


Abb. 3: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte. Quelle: Kartendienst der LUBW.

4.10. Starkregen-Ereignisse:

Aus den Unterlagen des Landratsamts geht hervor, dass es im Falle von Starkregen-Ereignissen nicht zu besonderen Situationen kommt, d.h. es kommt nicht zum Eintritt von Wasserströmen von der Hangseite (Birkenweg) her.

Im Falle von Starkregen-Ereignissen ist jedoch die Kanalisation in der Regel nicht in der Lage, die Regenmengen direkt abzuführen, weshalb es zu lokalen Einstauungen an Straßen, Tiefgaragen usw. kommen kann.

Dem Eindringen von Wasser kann mit entsprechend abgedichteten Türen und anderen Maßnahmen vorgebeugt werden. Weitere Hinweise können der Broschüre „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der LUBW entnommen werden.

Link: <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/starkregen>.

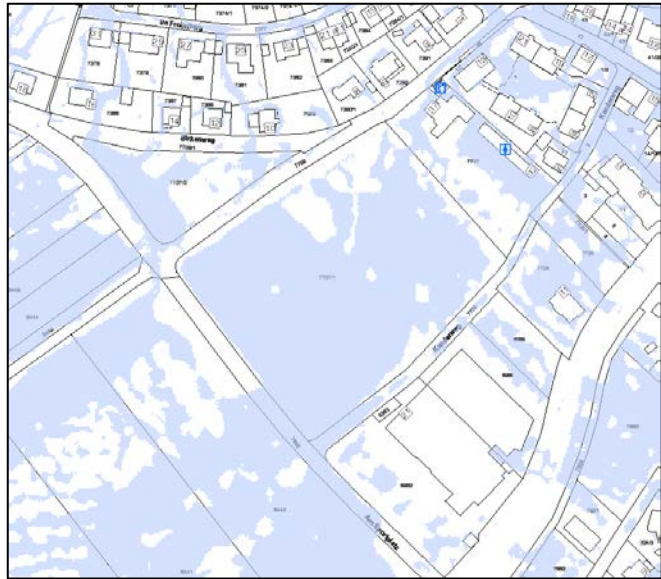


Abb. 4: Extremes Niederschlagsereignis;
Auszug aus dem Geoportal des Landratsamts.

5. VERKEHR

Das Plangebiet wird nördlich und südlich von zwei Ortsstraßen begrenzt, welche hauptsächlich zur Verteilung des innerörtlichen Verkehrs dienen.

Der Kanderweg dient darüber hinaus auch der Belieferung des angrenzenden Supermarkts. Die am Kanderweg liegende Anlieferung wird jedoch nur noch werktags zwischen 6 und 22h genutzt, sodass sich hier kein übermäßiges Störpotential ergibt. Für das Be- und Entladen wurden Festsetzungen getroffen.

Der Birkenweg ist nach Fertigstellung des neuen Sportplatzes eine Haupt-Radwegachse für den Ort, da der Sportplatz in Verlängerung dieser Straße liegt. Daher soll die Kreuzung mit der Straße „Am Sportplatz“ mit einer Querungshilfe ausgestattet werden.

Die Straße „Am Sportplatz“ erschließt das Baugebiet „Am Sonnenrain“ mit der Hauptstraße und verbindet Binzen mit Fischingen. Die Straße ist heute über weite Teile auf 30 km/h beschränkt. Zur weiteren Entschleunigung der Straße ist vorgesehen, im Rahmen der Erstellung des Wohngebiets Veränderungen vorzunehmen: im Bereich der Kreuzung Birkenweg und des Landschaftsfensters werden Straßenabschnitte gebildet, die der Straße einen stärkeren innerörtlichen Charakter verleihen.

Nach Süden schließt die Straße „Am Sportplatz“ an die Hauptstraße und somit an das überörtliche Verkehrsnetz an. Daher wird ein Großteil der Fahrbewegungen in diese Richtung erfolgen. Unmittelbar vor der Einmündung in die Hauptstraße quert diese die Kandertalbahn. Der Übergang wird bisher mit roten Blinkleuchten abgesichert. Die Einmündung ist insofern problematisch, als das die Qualität des Verkehrsflusses an der Einmündung mit der Note „F“ als sehr schlecht bewertet wurde. Hintergrund ist der stete Verkehrsfluss in der Hauptstraße, der ein Einbiegen nach links nur mit langen Wartezeiten zulässt. Parallel zu diesem Planverfahren läuft auch ein Bebauungsplanverfahren im Bereich der Einmündung, um den Umbau zu einem Kreisverkehr zu ermöglichen. Ein Gutachten erwartet hierdurch eine Verbesserung des Verkehrsflusses (ohne das Neubaugebiet) auf die Stufe „B“. Die Wartezeit zur Einfahrt vom Bahnübergang her wird auf sechs Sekunden reduziert.

Es wird davon ausgegangen, dass der zusätzliche Verkehr durch die neu entstehenden 144 Wohneinheiten mit den hier beschriebenen Anpassungen der Einmündung (dem Umbau in einen Kreisverkehr) bewältigt werden kann. Zusätzlicher Schwerverkehr ist mit Ausnahme der Bauphase nicht zu erwarten.

6. INFRASTRUKTUR

Soziale Infrastruktur

In Binzen ist eine umfangreiche Infrastruktur des täglichen Bedarfs vorhanden. Dies gilt sowohl für Kindergärten und Schulen, ebenso auch für Einkaufsgelegenheiten. Um die Infrastruktur nicht zu überlasten wird das Plangebiet in mehreren Abschnitten bebaut werden.

Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist mit allen erforderlichen Medien ausgestattet. Im Kanderweg sowie im östlichen Teil des Birkenwegs liegen bereits Gasleitungen. Durch die Straße „Am Sportplatz“ verläuft eine Glasfaserleitung des Zweckverbands Breitband des Landkreises Lörrach.

Die das Gebiet umgebenden Regenwasserleitungen sind nur noch begrenzt aufnahmefähig. Um eine kostenintensive Erweiterung der Infrastruktur zu vermeiden, wurde das Entwässerungskonzept so entwickelt, dass gegenüber der früheren Nutzung kein zusätzliches Regenwasser eingeleitet wird: Die öffentlichen Flächen

entwässern in wegebegleitende Mulden-Rigolen, die ein umfangreiches Speichervolumen aufweisen und das Regenwasser bis zum Kanderschotter ableiten. Dieser ist in der Regel aufnahmefähig. Sofern das System überlastet werden sollte, besteht ein Überlauf in das Regenwasserkanalisation.

Die privaten Bauvorhaben müssen das Niederschlagswasser in Retentionszisternen zwischenpuffern und können das Wasser zur Bewässerung der Gärten nutzen. Die Retentionszisternen schließen soweit möglich an die öffentlichen Mulden-Rigolen-Systeme an. Eine Ausnahme hiervon stellt der östliche Teil von Hof 1 dar, der aufgrund seiner Lage in die Regenwasserkanalisation entwässert.

Die bisher auf dem Hieber-Parkplatz angeordneten Altglas-Container sollen auf die Südostseite des Marktes verlagert werden.

7. REALISIERUNG

Das Gebiet soll in mehreren Abschnitten realisiert werden, um die örtliche soziale Infrastruktur nicht zu überfordern und eine gute Integration der neuen Mitbürger in die Gemeindestruktur sicherzustellen: Die geplanten rund 144 Wohneinheiten werden für etwa 300 zusätzliche Bewohner sorgen, was einem Wachstum der Gemeinde um rund 10% entspricht.

Als erstes wird der Hof 1 inklusive der öffentlichen Flächen zwischen Birkenweg und Kanderweg entwickelt. Die Höfe Nr. 2 und Nr. 3 folgen zeitlich versetzt. Daher werden die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen südlich des Kanderwegs erst erforderlich, wenn Hof Nr. 3 erstellt wird.

Die Realisierung erfolgt im Wege einer Konzeptvergabe. Hierbei werden von potentiellen Investoren auf Basis von marktüblichen, festen Grundstückspreisen Ideen für eine Umsetzung der einzelnen Baukörper abgefragt, die sich durch soziale oder gestalterische Elemente oder besondere Wohnungstypen auszeichnen. Ziel der Konzeptvergabe ist die Schaffung von drei individuellen Wohnhöfen, die für die Gemeinde und Bewohner einen Mehrwert bieten.

8. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

8.1. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 11. März 2019 bis 12. April 2019 durchgeführt. Von der Öffentlichkeit wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben. Diese betrafen im Wesentlichen die folgenden Themenfelder:

- Das Gebiet schotte sich gegen die umliegende Bebauung ab; die Bebauung füge sich nicht ein.

Stellungnahme: Die Gebäudetypologie weicht in der Tat von der umgebenen vorwiegend auf Einfamilienhäusern bestehenden Bebauung ab. Die Gebäude bilden aufgrund ihrer größeren Dichte ein eigenes Quartier, welches auch als solches von außen erkennbar ist. Aufgrund seiner Größe kann diese Siedlung von der Typologie auch für sich stehen. Die geplante Gestaltung und Anordnung der Baukörper sind Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs. Vom Preisgericht wurden diese Aspekte positiv hervorgehoben.

Die geplante Konzeptvergabe soll mit den Grundsätzen eines durchmischten Quartiers und vielfältiger Bewohnerschaft dafür sorgen, dass es im Quartier auch Angebote für die umliegenden Bewohnerinnen und Bewohner gibt. Die durch die Konzeptvergabe beabsichtigte größere Bandbreite bei der Gestaltung der Gebäude soll dazu beitragen, dass der äußere Eindruck einladender wirkt.

- Umliegende Grundstücke würden aufgrund der Bebauung und bzw. Verschattung einen deutlichen Wertverlust erfahren.

Stellungnahme: Durch den Wegfall des Lärms durch die Sportplätze ist tendenziell eher mit einem Wertzuwachs als einem Wertverlust zu rechnen.

- Die Zufahrt zur Tiefgarage an der Birkenweg sei aufgrund des nahegelegenen Spielplatzes gefährlich.

Stellungnahme: Der Spielplatz ist eingezäunt. Daher besteht keine unmittelbare Gefahr von auf die Straße laufenden Kindern. Weiterhin sind durch die Tiefgarage (max. 69 Stellplätze) keine übermäßig großen Fahrzeugbewegungen zu erwarten. Die Mehrzahl der Ausfahrten ist morgens zu erwarten.

Im Rahmen der Konzeptvergabe wird auch die Lage der Tiefgaragenzufahrten überprüft. Eine Verlegung von zwei der drei Zufahrten zur Straße „Am Sportplatz“ ist hierbei ebenfalls Teil der Überlegungen.

- Im Gebiet komme es heute zu Problemen mit parkenden Autos aufgrund des Spielplatzes und mangelnder Kapazität des Supermarktes.

Stellungnahme: Der Sachverhalt ist der Gemeinde bekannt. Es ist jedoch nicht Aufgabe der Gemeinde, für Spitzenzeiten des Supermarktes für zusätzliche Parkplätze zu sorgen. Das neue Quartier bietet jedoch zumindest so viele Parkplätze für die Bewohner, dass keine zusätzlichen Fahrzeuge auf der Straße abgestellt werden müssen.

- In den Kindergärten und Schulen sei nicht ausreichend Kapazität für die Aufnahme von Kindern aus dem Gebiet vorhanden.

Stellungnahme: Die Gemeinde ist sich der geringen Kapazitätsreserven in diesem Bereich bewusst. Daher ist die Gemeinde ständig auf der Suche nach zusätzlichem Personal. Das Neubaugebiet soll auch zur Entlastung dieser Einrichtungen in drei Abschnitten realisiert werden.

8.2. Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Von den Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben. Diese konnten größtenteils berücksichtigt werden, sodass der Plan in einigen Teilen ergänzt wurde. Die Anpassungen haben aber keine Änderung an den Grundzügen der Planung zur Folge.

- Das Landratsamt (LRA) regt eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen in folgenden Bereichen an: Umgang mit Niederschlagwasser auf öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie zum Einsatz von Wärmepumpen.

Stellungnahme: Die vorgeschlagenen Festsetzungen wurden übernommen.

- Das LRA wendet ein, dass die Planung dem Trennungsgrundsatz widerspreche. Hieraus resultierten Lärmprobleme. Die dauerhafte Einhaltung der Lärmwerte im künftigen Wohngebiet sei fraglich, denn sie basiere auf unrealistischen Annahmen.

Stellungnahme: Das Trennungsgebot liegt in unmittelbarem Konflikt mit den Grundsätzen der „Stadt der kurzen Wege“ sowie dem Integrationsgebot als

Ziel Landesplanung: Seitens der Landesplanung ist eine Integration von Supermärkten in eine integrierte Lage ausdrücklich gewünscht. In diesem Fall vollzieht sich der Wachstumsprozess jedoch umgekehrt wie im Regelfall, in welchem sich der Betrieb an die Wohnnutzung annähert. Daher war ursprünglich die Bildung eines Zwischenwertes 2 db(A) unterhalb des Mischgebietswertes vorgesehen. Dieser sollte deutlich machen, dass die Wohnnutzung aufgrund dessen Annäherung an einen bestehenden Gewerbebetrieb diesem größere Flexibilität zubilligt, als in der TA-Lärm für ein WA ausgewiesen. Dieser Ansatz wurde jedoch nicht weiterverfolgt, da der Fachbereich Immissionsschutz dies nicht mitzutragen bereit war.

Grundsätzlich bestünde die Möglichkeit, die erste Gebäudereihe als Urbanes Gebiet auszuweisen. So ließen sich zwar auf dem Papier die meisten Schallschutzbelange ohne Maßnahmen beseitigen (aufgrund der höheren Grenzwerte), in der Realität würden die Konflikte das Wohnen am Kanderweg deutlich unattraktiver gestalten, da es zu deutlich mehr Schallemissionen käme als in der hier vorgeschlagenen Regelung.

- Das LRA schlägt vor, die Abwägung auf mögliche Beeinträchtigungen des Allgemeinen Wohngebietes durch die westlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Flächen zu ergänzen.

Stellungnahme: Die Begründung wurde ergänzt.

- Das LRA sowie der ANUO weisen auf einige Sorten in den Pflanzenlisten hin, die hier nicht heimisch seien. Es bestünden Alternativen, mit denen die heimische Insektenwelt mehr anfangen könne.

Stellungnahme: Die Pflanzenliste wurde in Teilen überarbeitet.

8.3. Erneute formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a (3) BauGB

Wird ergänzt.

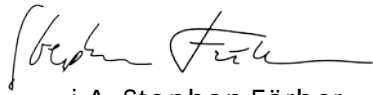
8.4. Erneute formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a (3) BauGB

Wird ergänzt.

9. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche:	2,09 ha	100 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet:	1,70 ha	81 %
Verkehrsflächen (öff.):	0,21 ha	10 %
Verkehrsflächen (privat):	0,05 ha	2 %
Entwässerungsflächen	0,05 ha	2 %
Öffentliche Grünflächen	0,07 ha	3 %
Verkehrsgrün	0,01 ha	1 %

STADTBAU LÖRRACH



i.A. Stephan Färber,
Stadtplaner

Gemeinde Binzen, den

Andreas Schneucker,
Bürgermeister